

Wohn- und Gewerbeobjekt zu verkaufen



Repräsentative Ladenfläche
und gepflegte Wohnung in
zentraler Lage von Schwör-
stadt zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch



Schlatter Immobilien GmbH
Kaiserstraße 60
79761 Waldshut-Tiengen
www.schlatter-immobilien.de
Telefon: + 49 7751 929 90 50



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 - 5
Objektbeschreibung	6 - 7
Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 17
Grundrisse	18 - 19
Was wir Ihnen bieten	20 - 21
Über uns / AGB's	22 - 23



HIGHLIGHTS



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS



Charmante Wohnung und großzügige Ladenfläche in massiv erbautem Wohn- und Geschäftshaus in Schwörstadt



Wohnung im Obergeschoss aufgeteilt auf 3,5 Zimmer mit 128 m² Wohnfläche



Ausreichend Parkmöglichkeiten durch eine innenliegende PKW-Garage sowie einen Hofplatz mit weiteren Stellplätzen



Große Fensterflächen sorgen für ausreichend Lichteinfall in den gesamten Wohnräumen



Objekt ideal geeignet für Betreiber der Ladenfläche mit gleichzeitiger Wohnmöglichkeit



Haustechnik basierend auf einer Ölzentralheizung ausgeführt mit Radiatoren in den Wohnräumen



Schwörstadt als beliebter Ort mit einer ausgezeichneten Infrastruktur sowie Nähe zur Schweizer Grenze

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes Wohn- und Geschäftshaus aus 1977 in zentraler und frequentierter Lage von Schwörstadt mit **488 m²** Grundstück



Gesamtfläche von **ca. 406 m²** verteilt auf:

- ca. 114 m² Gewerbefläche im EG
- ca. 128 m² Wohnfläche im OG
- ca. 129 m² Nutzfläche im KG



Das Objekt verfügt aufgrund des Baujahres über einen **moderaten Instandhaltungsstau** im Bereich der Oberflächen und der Haustechnik; Dach wurde ca. 2003 vollständig erneuert



2 große PKW-Garagen sowie **Hofplatz** mit weiterem Stellplatz; **4 Stellplätze** direkt vor dem Objekt für vorhanden



Haustechnik basierend auf einer **Ölzentralheizung** mit **Radiatoren** in den Räumen; Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral



Kaufpreis: 585.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Repräsentatives Ladenlokal und charmante Wohnung in zentraler Lage von Schwörstadt zu verkaufen

Das zum Verkauf stehende Objekt befindet sich in zentraler Lage von Schwörstadt, direkt an der viel befahrenen Hauptstraße, die durch eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h angenehm ruhig ist. Das gesamte Objekt wurde 1977 in Massivbauweise errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Es besteht jedoch ein moderater Instandhaltungsstau im Bereich der Oberflächen sowie der Haustechnik.

Das Erdgeschoss des Objektes besteht aus einer großzügigen Ladenfläche mit einem kleinen zusätzlichen Abstellraum über ca. 114 m². Beim Betreten der Ladenfläche empfängt den Besucher ein großer offener Raum, der sich ideal für kreativen Einzelhandel oder hochwertige Dienstleistungen eignet. Die großen Schaufensterfronten der Fläche sorgen zusätzlich für ausreichend Lichteinfall und attraktive Möglichkeiten zur Präsentation des individuellen Angebotes. Im hinteren Teil der Fläche befindet sich, durch einen kleinen Durchgang geschickt abgetrennt, ein Büro sowie eine kleine Teeküche für die Mitarbeiter. Eine WC-Anlage rundet das Raumangebot ab.

Die Wohnung im Obergeschoss ist in einem gepflegten Zustand und wird derzeit von einer Familie bewohnt. Sie ist ca. 128 m² groß und verteilt sich auf 3,5 Zimmer. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den zentralen Flur, der alle Räume miteinander verbindet. Gleich rechts befindet sich das moderne Badezimmer mit separatem Gäste-WC. Über eine kleine Garderobe gelangt man dann direkt in das große Wohnzimmer, welches sicherlich den Mittelpunkt dieser Immobilie darstellt. Von hier aus gelangt man auch auf den schönen Balkon, von dem aus man einen herrlichen Weitblick genießen kann. Durch einen weiteren Durchgang vom Wohnzimmer gelangt man in das charmante Esszimmer, welches ideal mit der angrenzenden Küche genutzt werden kann. Auf der linken Seite der Wohnung befinden sich die beiden Schlafzimmer der Wohnung, die das Raumangebot ideal abrunden. Im DG der Immobilie befindet sich eine weitere Wohneinheit, die derzeit nicht zum Verkauf angeboten wird.

Technisch befindet sich das Objekt in einem mäßigen Zustand. Die Haustechnik basiert auf einer mittelfristig zu ersetzenden Ölzentralheizung mit Radiatoren in allen Räumen und zentraler Warmwasserbereitung. Das Dach wurde zwischen 2000 und 2005 komplett erneuert und gedämmt. Abgerundet wird das Objekt durch ein großzügiges Nutzflächenangebot im Untergeschoss der Immobilie. Zusätzlich besteht hier noch Ausbaupotential für eine weitere Einliegerwohnung.

Unser Fazit zu dieser Immobilie: Die einzigartige Gelegenheit als Betreiber der Gewerbefläche eine gleichzeitige Wohnung im selben Gebäude zu erwerben oder als Kapitalanleger ein attraktives Paket aus 2 -3 Einheiten zu erwerben.



Schwörstadt – ein charmante Gemeinde am schönen Rhein

Schwörstadt liegt eingebettet im südlichen Schwarzwald und nahe der Schweizer Grenze. Umgeben von malerischen Wäldern und dem Rhein, bietet Schwörstadt eine ruhige Wohnlage mit guter Anbindung an die umliegenden Städte Bad Säckingen, Lörrach und Basel. Dank der naturnahen Umgebung, zahlreichen Freizeitmöglichkeiten und einer familienfreundlichen Infrastruktur ist die Gemeinde besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber. Über perfekte Anbindungen der Bahn gelangt man im 30 min Takt nach Basel und Richtung Bodensee. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte befinden sich in der näheren Umgebung, was den Ort zu einem idealen Wohnstandort im Dreiländereck macht.



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS



DIE GEWERBEFLÄCHE





DIE WOHNUNG

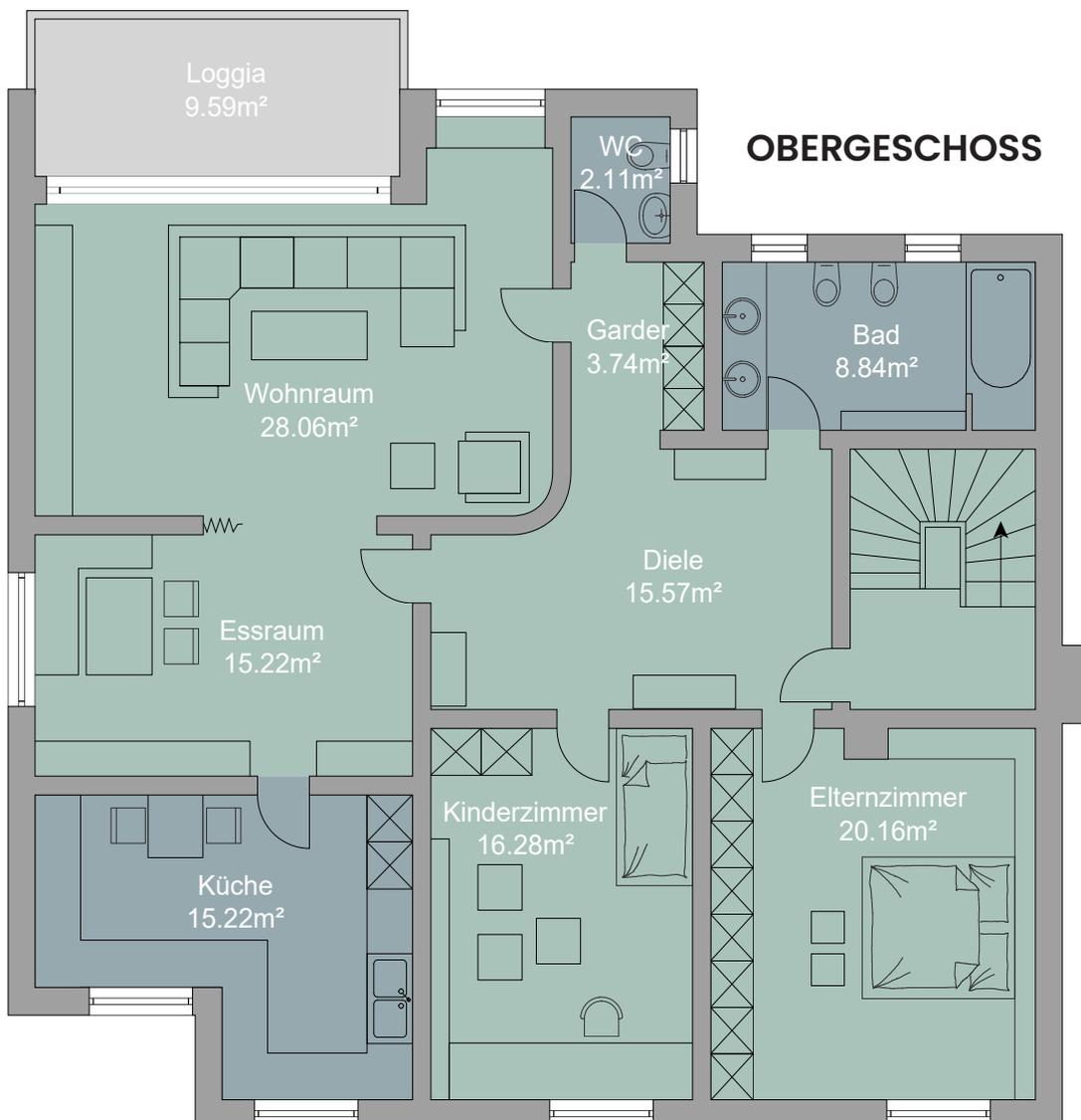
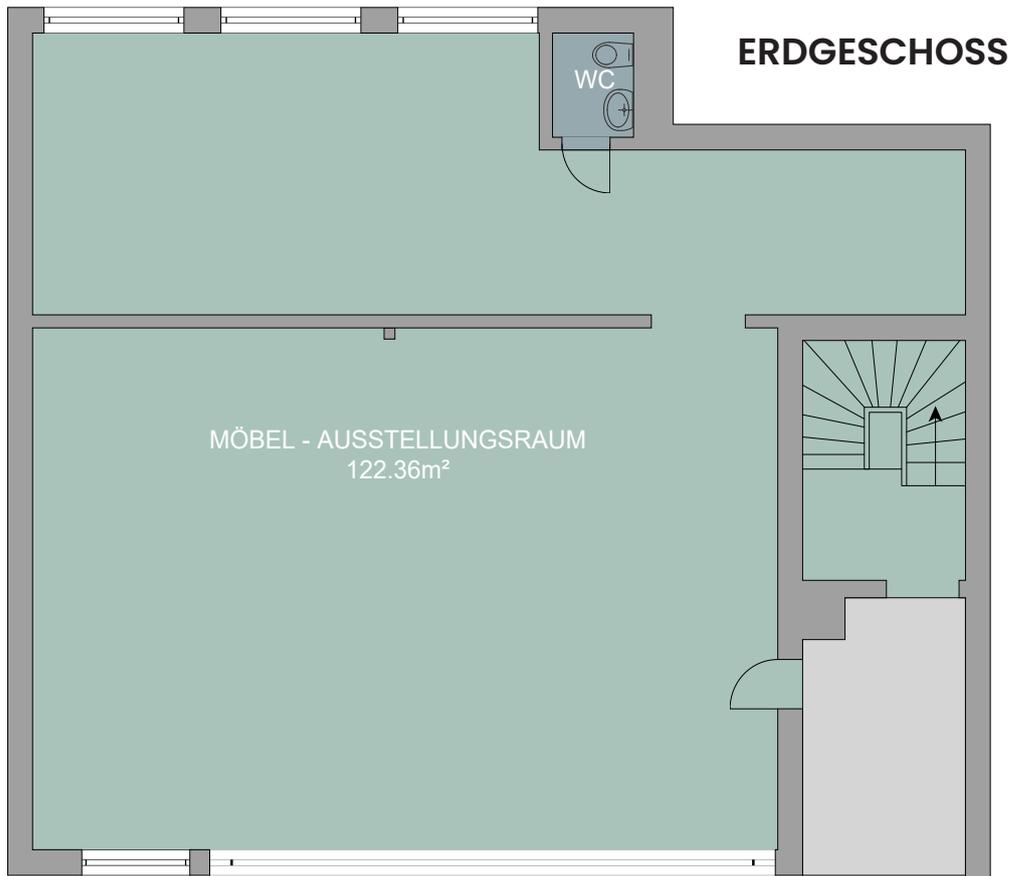












WAS WIR IHNEN BIETEN



Vermietung und Verkauf von Immobilien

Als Immobilienmakler vermarkten wir Ihre Immobilie individuell und professionell. Zufriedene Kunden stehen bei uns stets im Fokus. Auch hier gilt unser Motto: **SPÜRBAR ANDERS**



Professionelle Immobilien Bewertung

Abgestützt auf verschiedenen Methoden nach dem Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahren, ermitteln wir den Wert Ihrer Immobilie, **unkompliziert und kostenlos** auf Basis Ihrer Angaben und der aktuellen Marktlage.



Facility Management Beratung

Wir beraten **in allen Bereichen des Facility Managements**. Organisationsentwicklung, Outsourcing, Leistungsbeschaffung, Konzepterarbeitung und Beratungen im planungs- und baubegleitenden FM kombinieren wir mit den neuesten Denkansätzen im FM („Internet of Things“).



Finanzierungsvermittlung

Wir ersparen Ihnen den hohen Aufwand und bereiten alle notwendigen Unterlagen auf, um eine **Finanzierung** durch eine ausgewählte Bank zu erhalten. Gerne empfehlen wir Sie an unsere Finanzierungspartner weiter.



Technische Due Dilligence

Die Ermittlung eines Instandhaltungszustaus von Immobilien inkl. einer Risikobewertung für die nächsten 10 Jahre ist v.a. beim Ankauf von Bestandsobjekten sinnvoll. **Unsere ausführlichen Analysen und Berichte helfen bei Ihrer Entscheidungsfindung.**



Verwaltung von Immobilien

Die Verwaltung von gewerblichen Immobilien oder ganzen Liegenschaftskomplexen erfordert die Kompetenz in einer Vielzahl von wirtschaftlichen, rechtlichen und bautechnischen Themen. **Gerne stehen wir Ihnen hierbei als kompetenter Partner zur Verfügung.**



Bauherrenberatung

Wir unterstützen Sie gerne bei der Entscheidungsfindung über Ihr **Neu- oder Umbauvorhaben. Von der ersten Idee bis zur Beantwortung von Detailfragen können Sie auf uns zählen.** Ein Ansprechpartner, viele Fachexperten.



Projektentwicklung und Bauprojektmanagement

Wir sind von der ersten Machbarkeitsanalyse bis hin zum klassischen Bauprojektmanagement **ein verlässlicher Ansprechpartner** für den Bauherren und versuchen stets durch eigene Innovationen den Projekterfolg weiter zu verbessern

UNSER TEAM PROFESSIONELL. DYNAMISCH. INNOVATIV.



MICHAEL SCHLATTER

GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.



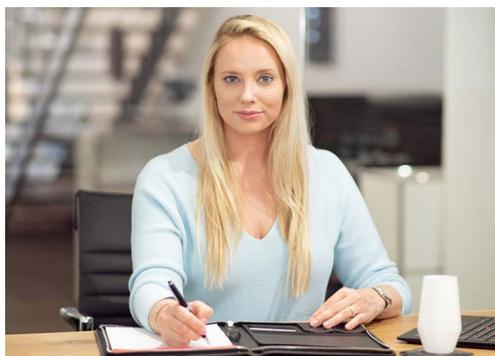
DAVIDE ROSATO

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



LINA SAUER

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



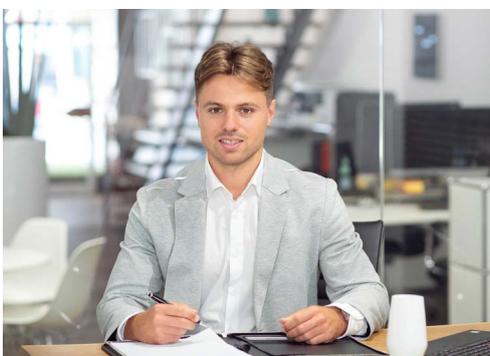
LEON KESSLER

DUALER STUDENT CRES



HEIKE GÖRLICH

VERMIETUNG & BACK OFFICE



DOMINIK KÖNIG

VERWALTUNG & VERKAUF



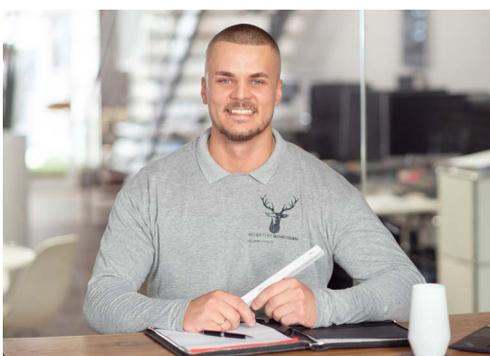
MELINA HALLER

VERMIETUNG & VERKAUF



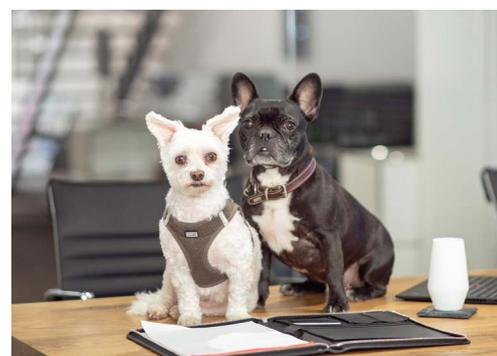
KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



MARIUSZ KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



BELLA & RUBI

SICHERHEITSDIENST

„Weil uns Ihre Immobilie am Herzen liegt“

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Maklerprovision

Wir versichern Ihnen, dass wir Ihre Daten nur für den internen Bedarf nutzen und nicht an Dritte weitergeben. Die Vormerkung und Zusendung von Angeboten sowie Besichtigungstermine und Auskünfte erfolgen unverbindlich und kostenlos. Bei erfolgreicher Tätigkeit der Schlatter Immobilien GmbH beträgt die Vermittlung- bzw. Nachweisgebühr bei Kauf 3 % zzgl. gesetzlicher MwSt. aus dem Kaufpreis. Der Interessent erklärt sich damit einverstanden, dass seine Angaben gespeichert werden und ein erfolgsabhängiger Vermittlervertrag, durch Zugang zum Exposé und nach Ablauf der Widerrufsfrist, entsteht. Die Provision ist nach notarieller Beurkundung verdient und fällig innerhalb 7 Tagen.

2. Widerrufsbelehrung für Verbraucher, Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses bzw. ab dem Tag der Exposéinsicht. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Schlatter Immobilien GmbH, Kaiserstraße 60, 79761 Waldshut E-Mail: info@schlatter-immobilien.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufs vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

3. Schlussbestimmung

Schlatter Immobilien GmbH Kaiserstraße 60, 79761 Waldshut

Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Daten des Kunden, die den Geschäftsverkehr mit ihm betreffen, werden im Sinne des Datenschutzgesetzes verarbeitet. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein oder unwirksam werden, so wird die Gültigkeit des Vertrags im Übrigen dadurch nicht berührt. Die Vertragspartner haben die unwirksame Klausel durch eine wirtschaftlich gleichwertige und wirksame Bestimmung zu ersetzen.

4. Haftungsausschluss

Alle Untersuchungen werden nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt. Das Exposé basiert ausschließlich auf Informationen und Daten, die im Rahmen der beauftragten Untersuchungen zur Verfügung gestellt werden sowie auf dem spezifischen Gebäude- und Grundstückszustand, wie er augenscheinlich zum Zeitpunkt der Begehung im Untersuchungsobjekt angetroffen wird. Wenn mündliche Informationen von Seiten des Auftraggebers oder der die Begehung begleitenden Personen vor Ort einfließen, so muss der Exposéverfasser bei entsprechender Plausibilität in gutem Glauben davon ausgehen, dass diese Aussagen der Wahrheit entsprechen. Die Außen- und stichprobenartigen Innenbegehungen zur Einschätzung des baulichen Zustandes erfolgen anhand der Checklistenbasierten Methodik der Schlatter Immobilien GmbH durch stichprobenartige Inaugenscheinnahme. Die Untersuchung erfolgt durch visuelle Prüfung und zerstörungsfrei. Die Schlatter Immobilien GmbH kann nicht ausschließen, dass über die in den Exposé aufgeführten Gebäudemängel hinaus weitere Mängel in nicht zugänglichen oder aufgrund von anderen Restriktionen nicht zu besichtigenden Gebäudebereichen bestehen. Für die Richtigkeit der Angaben der vom Auftraggeber oder Dritten zur Verfügung gestellten Informationen übernehmen wir keinerlei Gewähr. Haftungsansprüche von Dritten sind ausgeschlossen.

Warum Sie sich für uns entscheiden sollten?

Entscheiden Sie selbst. Wir können Ihnen aufgrund breitgestützter Erfahrung in der Immobilien Branche und im Facility Management umfassende Dienstleistungen anbieten.



WIR FREUEN UNS AUF IHRE KONTAKTAUFNAHME



Büro Waldshut Kaiserstraße 60 in 79761 Waldshut
Büro Villingen Bickenstraße 7 in 78050 Villingen



Büro Waldshut +49 (0) 7751 929 90 50
Büro Villingen +49 (0) 7721 29 69 280



info@schlatter-immobilien.de
www.schlatter-immobilien.de



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

